

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Waalre verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 09-01-2025 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Ow Handhaving en uitvoering - Bestuurlijke herstelsanctie ook geldend voor rechtsopvolgers en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:
Waalre D 328.

De datum inwerkingtreding van de publiekrechtelijke beperking is 09-01-2025.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 10-03-2025 14:36.

AANGETEKEND EN REGULIER

■■■■
Lissevenlaan 25
5582 KB Waalre

Uw brief van

-

Uw kenmerk

-

Behandelaar

VTH / ■■■■

Onderwerp

Last onder dwangsom inzake Lissevenlaan 25 826609

Ons kenmerk

Datum

9 januari 2025

VERZONDEN 09 JAN. 2025

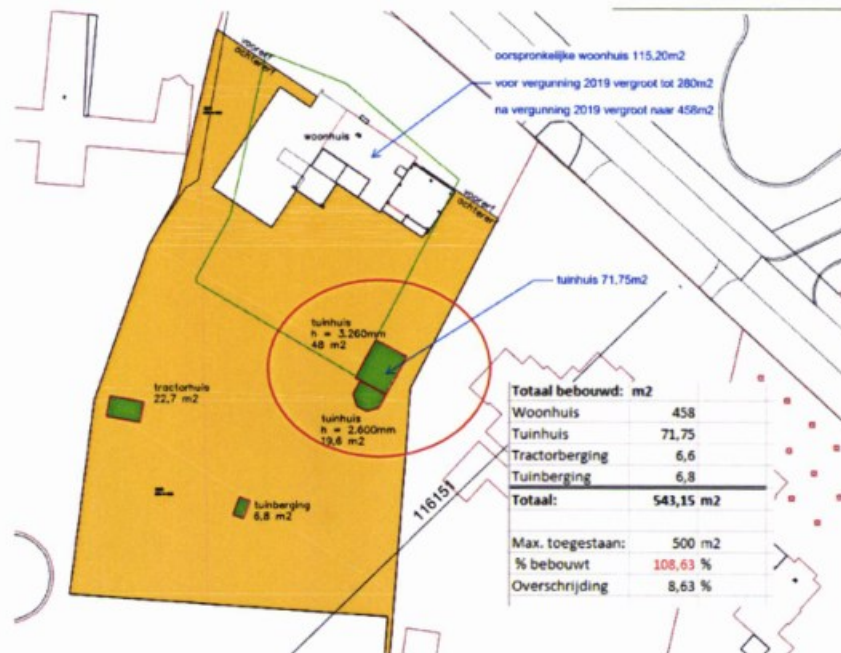
Geachte ■■■■ ■■■■ ■■■■

U bent de eigenaar van het perceel en de daarbij behorende opstallen op het perceel aan de Lissevenlaan 25 te Waalre, kadastraal bekend Waalre, sectie D, nummer 328. Op 19 november 2024 stuurden wij u een brief met ons voornemen handhavend te gaan optreden ten aanzien van uw perceel en de daarbij behorende opstallen vanwege een overtreding van artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 22.2.3 van het omgevingsplan gemeente Waalre, onderdeel bestemmingsplan 'Aalst', namelijk het bouwen van een vrijstaand bijgebouw zonder omgevingsvergunning welke niet past binnen de planregels van het omgevingsplan. Naar aanleiding van uw zienswijzen, ingediend door uw gemachtigde, hebben wij een beslissing genomen. In deze brief leest u wat dit voor u betekend. Wij sturen ook een afschrift van dit besluit naar uw gemachtigde.

Constatering

Op 21 augustus 2024 heeft onze toezichthouder een controlebezoek gebracht aan het perceel aan de Lissevenlaan 25 te Waalre. Deze controle vond plaats omdat wij een melding hebben ontvangen dat er bouwwerkzaamheden plaatsvonden. Tijdens de eerste controle was u aanwezig. Tijdens de controle op 21 augustus 2024 was ■■■■ ■■■■ ■■■■ ■■■■ aanwezig. Tijdens dit controlebezoek is geconstateerd dat er een vrijstaand bijgebouw is gerealiseerd zonder omgevingsvergunning welke 71,75m² bedraagt en 3,30 m hoog is.

Hieronder treft u een overzichtssituatie aan van het perceel en het geconstateerde vrijstaand bijgebouw met rood omlijnd.



Omgevingsplan gemeente Waalre

Het omgevingsplan gemeente Waalre beschrijft welke activiteiten op een locatie zijn toegestaan. Voor nu bestaat het omgevingsplan van de gemeente uit een tijdelijk omgevingsplan. In dit tijdelijke omgevingsplan zijn alle bestemmingsplannen opgenomen die op 31 december 2023 van kracht waren. Daarnaast zijn in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan onder meer van rechtswege zogenaamde 'bruidsschat' (regels afkomstig van het Rijk) en de regels uit het voormalige bestemmingsplan 'Aalst' opgenomen. Deze regels zijn van toepassing op uw perceel.

Ingevolge bovengenoemd plan rust op uw perceel de enkelbestemming 'Wonen-Bosvilla's' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

Overtreding

Wij hebben het vrijstaande bijgebouw getoetst aan de planologische regelgeving. Uw perceel is gelegen binnen het Omgevingsplan gemeente Waalre (hierna: het plan), onderdeel bestemmingsplan 'Aalst' en heeft hierin de bestemming 'Wonen - Bosvilla's'.

Ingevolge artikel 22.2.3 van het plan mogen op gronden met de bestemming 'Wonen-Bosvilla's' uitsluitend vrijstaande bijgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd en is de toegestane oppervlakte per vrijstaand bijgebouw maximaal 50 m². Wij hebben geconstateerd dat het vrijstaand bijgebouw is gerealiseerd zonder omgevingsvergunning en derhalve niet past binnen de planologische regels van het omgevingsplan. Geconstateerd is dat het vrijstaande bijgebouw is gerealiseerd buiten het bouwvlak en dat het vrijstaande bijgebouw te groot is, namelijk ruim 70 m². Deze voorwaarden staan opgenomen in artikel 22.2.3 van het omgevingsplan. Voor de realisatie van het vrijstaande bijgebouw is geen omgevingsvergunning verleend. Wij zijn om die reden van oordeel dat u handelt in strijd met artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet. Op grond van dit artikel is het verboden

uitgegaan. Voor zover mocht blijken dat de advisering in rechte geen stand houdt, bent u bereid tot nader overleg om te bezien of de door u gewenste eindsituatie kan worden bereikt.

2. Het in aanbouw zijnde tuinhuis bestaat volgens u uit twee delen, bestaande uit het voorste (rechthoekige) gedeelte ad. 48 m² en het aan de achterzijde daar tegenaan geplaatste gedeelte ad. 19,6 m². Volgens u ontstaat er een gebouw met een oppervlakte ad. 67,60 m² dit in tegenstelling tot de door ons geconstateerde vastgestelde oppervlakte ad. 71,75 m². Op het achtererf zijn daarnaast uitsluitend een tractorhuis alsmede de tuinberging met een oppervlakte van 6,8 m² aanwezig. Daarnaast stelt u dat in ons schrijven van 21 november 2024 onduidelijk is wat de oppervlakte is van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Alleen op basis daarvan kan vervolgens worden vastgesteld hoeveel bijbehorende bouwwerken er nadien zijn toegevoegd.
3. U stelt dat op grond van het plan op het perceel Lissevenlaan 25 een hoofdgebouw kan gerealiseerd worden binnen het bouwvlak met een oppervlakte van maximaal 500 m². Daarnaast bevat het omgevingsplan een regel voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en een regeling voor kelders. Het bestemmingsplan 'Aalst' bevat onder artikel 31 een algemene afwijkingsregel waarbij wij volgens u bevoegd zijn om binnenplannen (onder meer) een overschrijding van de oppervlaktematen met maximaal 10% toe te staan. De bestemmingsplansvoorschriften geven volgens u een ongebruikelijke ruime mogelijkheid voor bebouwing op het perceel, maar het betreft dan ook een bestemmingsplangebied met ongebruikelijke grote percelen en grote bouwvlakken. Een dergelijke planologisch ruim gestelde regelgeving vraagt volgens u een bijzondere planologische benadering. De verschillende percelen zijn niet alleen groot, maar hebben vaak een bijzondere vorm waardoor het ene perceel meer ruimte biedt voor bebouwing, zonder dat de aangrenzende percelen daar onevenredig door worden benadeeld, dan het andere perceel. Het perceel Lissevenlaan 25 heeft door zijn vormgeving op dat punt meer mogelijkheden volgens u. Het kent een grote breedte in de voorgevelrooilijn en de bebouwing is grotendeels geconcentreerd aan de voorzijde. De invulling van het achtererfgebied met een bescheiden tuinhuis zou zich om die reden volgens u uitstekend moeten verdragen met de invulling van het perceel. Het volledige perceel heeft de bestemming wonen gekregen.
4. U stelt dat u bereid bent een omgevingsvergunning aan te vragen indien geoordeeld wordt dat het in aanbouw zijnde tuinhuis niet past binnen de ruimte die het vergunningsvrij bouwen daarvoor biedt zodat kan worden beoordeeld of er concreet zicht op legalisatie bestaat. U wijst erop dat, mocht er een omgevingsvergunning worden aangevraagd, deze verleend zou kunnen worden. Daarnaast stelt u dat wij vooruitlopend op een aanvraag gesteld te verwachten geen medewerking kunnen verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor legalisatie van dit tuinhuis. U verwijst voor die reden naar hetgeen is opgenomen in het voornemen. U bent van mening dat er wel medewerking kan verleend worden. U wijst erop dat, ondanks de grootte van het perceel relatief weinig bebouwing, zeker buiten het bouwvlak, is gerealiseerd. U heeft ervoor gekozen de oorspronkelijke woning zoveel

mogelijk te behouden en in ere te herstellen. Daarmee doet u meer recht dan aan andere percelen in het plangebied met de bestemming bosvilla, waar de oorspronkelijke bebouwing is gesloopt en volledig nieuwe bebouwing naar de maximaal mogelijke maatvoering wordt opgericht. De uitbreiding die aan het hoofdgebouw is gedaan is gerealiseerd in dezelfde stijl en architectuur en maakt daardoor onderdeel uit van het hoofdgebouw zelf. Op een dergelijk groot perceel is het voorstelbaar dat er enige bebouwing nodig is, bijvoorbeeld voor het onderhoud van de grote tuin. U geeft aan dat de door ons benoemde bestaande bijgebouwen daar ook uitsluitend voor dienen. Het thans in aanbouw zijnde tuinhuis heeft volgens u een bescheiden omvang en hoogte en is zodanig op het perceel gesitueerd dat aangrenzende percelen daar geen of nauwelijks enig zicht op hebben. U stelt zich op het standpunt dat er binnen het plangebied dit soort tuinhuisen veelvuldig aanwezig zijn. In sommige gevallen is er volgens u daarvoor vergunning verleend, in andere gevallen is geoordeeld dat sprake is van vergunningsvrije bouwwerken of heeft geen handhaving plaatsgevonden. U stelt zich op het punt dat er vanwege het voornoemde geen reden is om een omgevingsvergunning voor dit tuinhuis af te wijzen.

5. Ten aanzien van het legalisatieonderzoek verwijst u naar vergelijkbare gevallen. U verwijst naar de situatie op de Koningin Julianalaan 11 te Waalre, Molenvenlaan 10 te Waalre en de Hoge Duinlaan 1B te Waalre.

Reactie op uw zienswijzen

Alvorens wij ingaan op een puntsgewijze reactie op uw zienswijze, vinden we het belangrijk om nogmaals uit te leggen waarom wij van mening zijn dat er geen sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk.

Besluit bouwwerken leefomgeving

In artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) is een lijst opgenomen waarvoor het verbod, om zonder een omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, niet geldt, onverminderd regels in het plan over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op een ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk. Artikel 2.29 lid a van het Bbl bepaalt dat er geen omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd voor een bouwwerk voor zover daaraan gewoon onderhoud wordt verricht en daarbij de detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk niet gewijzigd worden. Gelet op het feit dat er een nieuw bouwwerk is opgericht is hier geen sprake van gewoon onderhoud aan een bijbehorend bouwwerk. Ook is er geen andere situatie uit artikel 2.29 van het Bbl op uw situatie van toepassing. Om die reden wordt niet voldaan aan de vergunningsvrije regels uit het Bbl en is er op basis van dit artikel geen sprake van een vergunningvrij bouwwerk.

Tijdelijke deel omgevingsplan

Daarnaast bepaalt artikel 22.36 van het tijdelijk omgevingsplan wanneer er vergunningsvrij gebouwd mag worden zonder dat er wordt voldaan aan de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalige artikel 2 Bijlage II Bor). Op grond van artikel 22.36 lid a van het tijdelijke omgevingsplan is het bouwen van een bijbehorend bouwwerk vergunningsvrij als wordt voldaan aan de eisen die in dit artikel staan opgenomen. Één van

die eisen is dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan 150 m² bedraagt bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m². In bijlage I bij artikel 1.1 van het Bbl is 'bijbehorend bouwwerk' als volgt gedefinieerd: *'Uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk met een dak.'* In bijlage I bij artikel 1.1, tweede lid, van het tijdelijk omgevingsplan is 'bebouwingsgebied' als volgt gedefinieerd: *'achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.'* In bijlage I bij artikel 1.1 van het Bbl is 'achtererfgebied' als volgt gedefinieerd: *'gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied.'*

Gelet op voorgaande definities kan gesteld worden dat de vergunningsvrije mogelijkheden door de jaren heen benut zijn en dat derhalve dus geen sprake meer kan zijn van een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk op grond van artikel 22.36 lid a van het tijdelijk omgevingsplan. Bij het bepalen van het bebouwingsgebied geldt een zogenoemde 'nulsituatie'. Deze wordt bepaald door het oorspronkelijk hoofdgebouw. Hierdoor telt niet alleen het achtererfgebied mee bij het berekenen van de toelaatbare bebouwingsoppervlakte, maar ook de vierkante meters van de uitbreidingen die later aan het hoofdgebouw zijn toegevoegd.

Tot slot bevat artikel 22.27 van het tijdelijk omgevingsplan (voormalige artikel 3 Bijlage II Bor) eveneens regels over het vergunningsvrij bouwen die direct uitgevoerd mogen worden, maar die daarnaast wel moeten voldaan aan de ruimtelijke regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Gesteld kan worden dat het vrijstaande bouwwerk niet voldoet aan de regels van het tijdelijk omgevingsplan omdat het vrijstaande bouwwerk niet is gebouwd in het bouwvlak en groter is dan 50 m². Alleen om die reden wordt niet voldaan aan de vergunningsvrije regels uit artikel 22.27 van het tijdelijk omgevingsplan.

Hieronder wordt nu puntsgewijs ingegaan op uw zienswijzen:

1. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling vloeit de beginselplicht tot handhaving voort. Deze beginselplicht betekent dat in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met een last onder bestuursdwang of dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik zal moeten maken gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving. Slechts onder bijzondere omstandigheden mogen wij weigeren dit te doen. Ten eerste merken wij op dat er weliswaar geen verzoek tot handhaving is ingediend, maar dat het college wel een melding heeft ontvangen dat er mogelijk gebouwd werd zonder omgevingsvergunning. Wij behouden daarbij beoordelingsruimte om een melding al

dan niet te onderzoeken. In het uitvoerings- en handhavingsstrategie 2023-2027 staat dat toezicht plaats vindt op basis van verleende vergunningen en ontheffingen en/of naar aanleiding van meldingen. Wij hebben deze melding in behandeling genomen en beoordeeld. Ten tweede is er geconstateerd dat er gebouwd werd zonder een omgevingsvergunning. Uit het uitvoerings- en handhavingsstrategie 2023-2027 volgt dat wij een hoge prioriteit geven aan overtredingen waarbij geconstateerd is dat er gebouwd wordt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning / ruimtelijke bouwactiviteit (omgevingsplan). In dat opzicht handelen wij dus conform ons vastgestelde beleid.

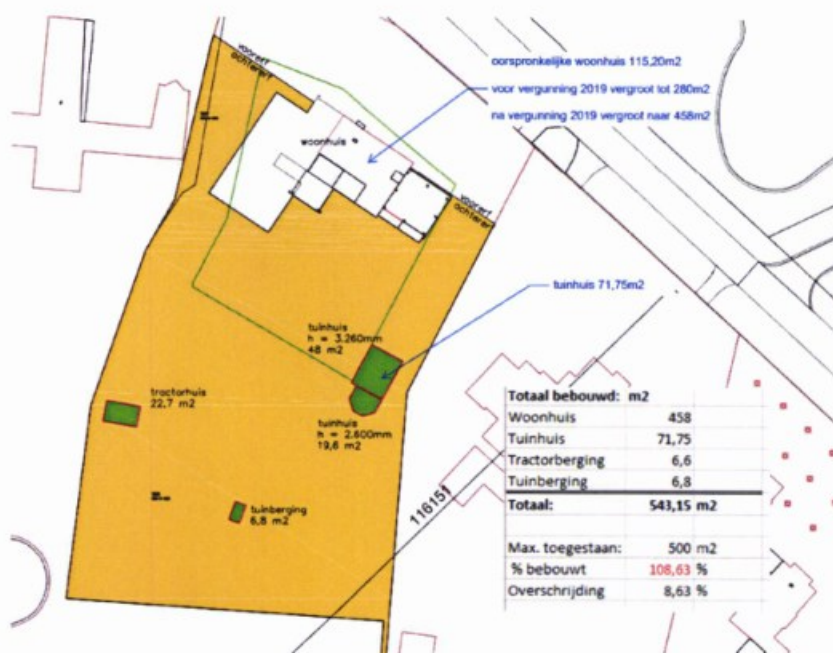
Tevens zijn wij van mening dat wij voldoende overleg hebben gevoerd. In de periode voorafgaand aan het opstellen van het voornemen om handhavend op te treden is er veelvuldig overleg geweest tussen de toezichthouders en [REDACTED] en Sloven Architectuur B.V. Bij de eerste controle in 2023 heeft u duidelijk gemaakt aan onze toezichthouders dat de communicatie dient plaats te vinden met [REDACTED] via de e-mail zodat alle communicatie komt vast te liggen. U heeft toentertijd onze toezichthouders geen toestemming verleend om een controle uit te voeren. Tijdens de correspondentie met [REDACTED] en [REDACTED] hebben onze toezichthouders veelvuldig aangegeven dat er een interpretatieverschil bestond over het vergunningsvrij bouwen en dat de architect de planologische regelgeving naar onze mening verkeerd interpreteerde. Daarbij is ook aangeboden om het plan zodanig aan te passen zodat het mogelijk wel past binnen de vergunningsvrije regels of een omgevingsvergunning aan te vragen zodat het bouwwerk mogelijk gelegaliseerd kon worden. Daar is uiteindelijk geen gehoor aangegeven en pas voor het eerst op augustus 2024 hebben onze toezichthouders de mogelijkheid gekregen om een controle uit te voeren op het perceel. Ook deze afspraak diende plaats te vinden met [REDACTED]. Deze controle heeft uiteindelijk geleid tot het opstarten van een handhavingstraject. In onze optiek hebben wij u voldoende mogelijkheden geboden om vooralsnog in overleg te treden.

Uiteraard mag u afgaan op de expertise van uw adviseurs bij de beoordeling of iets voldoet aan de regels voor vergunningsvrij bouwen, maar er zijn wel belangrijke aandachtspunten. Een adviseur kan u voorzien van advies over of een bouwwerk vergunningsvrij kan worden uitgevoerd op basis van de geldende wet- en regelgeving. Daarbij komt echter wel dat u als eigenaar een eigen verantwoordelijkheid hebt om te onderzoeken, of voor de bouwwerken die u wilt realiseren al dan niet een omgevingsvergunning nodig was en indien een omgevingsvergunning nodig was, te onderzoeken of wij bereid waren om die te verlenen. Het is verstandig om advies in te winnen bij de gemeente door middel van een informatieverzoek of een conceptverzoek. Daarnaast is in de overlegfase meermaals geattendeerd op het feit dat het bouwwerk niet voldeed aan de regels voor het vergunningsvrij bouwen. U wist of had behoren te weten dat het bouwwerk dus niet vergunningsvrij kon gerealiseerd worden.

2. Onze toezichthouders hebben het bouwwerk tijdens de controle ingemeten en zijn daarbij op een oppervlakte uitgekomen van circa 71,75 m² groot met een hoogte van

circa 3,3 m. In beginsel mogen wij uitgaan van de bevindingen in een controlerapport, indien de controle is verricht en het rapport is opgemaakt door een hiertoe bevoegde toezichthouder en het rapport zelf geen grond biedt om aan de juistheid van de bevindingen te twijfelen. Aan de bevindingen van onze toezichthouder kan daarom niet lichtvaardig voorbij worden gegaan. Indien de bevindingen worden betwist, zal moeten worden onderzocht of er, gelet op de aard en de inhoud van die betwisting grond bestaat voor zodanige twijfel aan die bevindingen dat deze niet of niet volledig aan de vaststelling van de overtreding ten grondslag kunnen worden gelegd. Wij zijn van mening dat het controlerapport is opgesteld door een opgeleide toezichthouder, van wie niet is gebleken dat deze een belang heeft bij het onjuist vermelden van hetgeen hij heeft waargenomen. Duidelijk is wel dat bij zowel een grootte van 71,25 m² als bij een grootte van 67,60 m² er geen vergunningsvrije bouw mogelijkheden zijn.

Ten aanzien van het hoofdgebouw bevreemd het ons dat u aangeeft niet op de hoogte te zijn van de oppervlakte van het oorspronkelijk hoofdgebouw daar ■■■■ zelf in zijn mail d.d. 2 januari 2024 ons attendeert op de oppervlakte van het oorspronkelijk hoofdgebouw. Voor de volledigheid voegen wij onderstaande tekening toe aan het besluit:



Het oorspronkelijke hoofdgebouw (omstreeks 1938) bedroeg 115,20 m². Tussen 1938 en 2019 is het oorspronkelijke hoofdgebouw vergroot tot 280 m². In 2019 is met een omgevingsvergunning het oorspronkelijke hoofdgebouw vergroot naar 458 m². Het hoofdgebouw is dus sinds 1938 reeds vergroot met 342,8 m². Daarnaast is er nog sprake van een tractorhuis en een tuinberging, inclusief het gerealiseerde tuinhuis, waardoor wij op een totale oppervlakte komen ad. 543,15 m².

3. Wij zijn van mening dat er geen beoordeling van de welstandseisen ten grondslag ligt aan het voornemen. De redelijke eisen van welstand is een verzameling van regels waarmee de gemeente het uiterlijk van een woning, straat, wijk of stad bepaalt. De regels gaan over het uiterlijk van een gebouw, de grootte, de kleur of zelfs de vorm van het pand of een tuinhuis. De geconstateerde overtredingen welke ten grondslag worden gelegd aan het voornemen zien op de (al dan niet vergunningsvrije) bebouwingsmogelijkheden en niet zozeer of het tuinhuis passend is bij de reeds gerealiseerde bebouwing en de invulling van het achtererfgebied en het perceel. Als we kijken naar de regels waar u naar verwijst (22.2.3) constateren wij dat het vrijstaande bijgebouw (tuinhuis) niet wordt gebouwd binnen het bouwvlak en dat de oppervlakte van het vrijstaande bijgebouw (tuinhuis) meer dan 50 m² bedraagt. Ook met de 10% regeling komen wij niet toe aan een vrijstaand bijgebouw welke past binnen de bestemmingsplankaders. Voor het geval u het niet eens bent met de planologische regels, verwijzen wij u naar het feit dat u de mogelijkheid had uw zienswijzen kenbaar te maken tijdens de bestemmingsplanprocedure in 2013, danwel in beroep te gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is naar onze mening een gepasseerd station.
4. Wij gaan ervanuit dat er een omissie in uw zienswijze is geslopen, maar benadrukken nogmaals dat wij ons in ons voornemen op het standpunt hebben gesteld geen omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor het realiseren van het tuinhuis. De reden waarom wij geen medewerking kunnen en willen verlenen leest u in het onderdeel 'legalisatieonderzoek'. De reden waarom wij van mening zijn dat er geen sprake is van een vergunningsvrij bouwwerk leest u aan het begin van onze beantwoording van uw zienswijze.
5. U stelt zich op het standpunt dat wij het gelijkheidsbeginsel niet in acht nemen. Voor een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel dient sprake te zijn van een vergelijkbaar geval dat ongelijk behandeld wordt, zonder dat hiervoor een objectieve rechtvaardiging bestaat.
 - Koningin Julianalaan 11 te Waalre: De omgevingsvergunning waar u naar verwijst betreft geen vrijstaand bijgebouw, maar het plaatsen van zonnepanelen in een veldje waarbij er sprake was van een strijdigheid met artikel 22.2.1 lid c onder 1 van het bestemmingsplan. Er is hier geen sprake van het oprichten van een vrijstaand bijgebouw buiten het bouwvlak. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een gelijk geval en dus ook geen beroep kan worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel.
 - Molenvanlaan 10 te Waalre: Bij Molenvanlaan 10 te Waalre is het hoofdgebouw in 2017 gesloopt en in 2018 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuw woonhuis (hoofdgebouw). Bij de beoordeling van het plaatsen van de fietsenberging buiten het bouwvlak is er bij het beoordelen van het bebouwingsgebied rekening gehouden met de nieuwe 'nulsituatie', zijnde het nieuwe oorspronkelijke hoofdgebouw. De te plaatsen fietsenberging past om die reden in de vergunningsvrije regels conform artikel 22.36 lid a van het tijdelijk omgevingsplan (oftewel toen in het voormalige artikel 2, derde lid van Bijlage II van het Bor). Wij zijn van mening dat ten tijde van het principeverzoek in 2021,

in tegenstelling zoals u zegt, sprake is van het plaatsen van een fietsenberging, waarbij er wel sprake is van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak, maar waarbij de vergunningsvrije mogelijkheden in het achtererfgebied nog niet waren uitgeput. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een gelijk geval en dus ook geen beroep kan worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Voor het geval er in de tussentijd nieuwe bouwwerken zouden zijn opgericht, stellen we ons op het standpunt dat wij hierover nooit eerder meldingen van hebben ontvangen, danwel dat wij nog geen overtredingen hebben kunnen constateren.

- Hoge Duinlaan 1B te Waalre: Bij Hoge Duinlaan 1B te Waalre is in 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een nieuw woonhuis met bijbehorende bouwwerken. Bij de beoordeling van de bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak is er bij het beoordelen van het bebouwingsgebied rekening gehouden met de nieuwe 'nulsituatie', zijnde het oorspronkelijke nieuwe hoofdgebouw. De te plaatsen bijbehorende bouwwerken passen om die reden in de vergunningsvrije regels conform artikel 22.36 lid a jo. artikel 22.27 lid e van het tijdelijk omgevingsplan (oftewel toen in het voormalige artikel 2, derde lid jo. artikel 2, artikel 2, vijfde lid van Bijlage II van het Bor). Wij zijn van mening dat ten tijde van de omgevingsvergunning in 2021, geen sprake was een vrijstaand bijbehorende bouwwerk waarbij de vergunningsvrije mogelijkheden in het achtererfgebied nog niet waren uitgeput. Wij zijn dan ook van mening dat er geen sprake is van een gelijk geval en dus ook geen beroep kan worden gedaan op het gelijkheidsbeginsel. Voor het geval er in de tussentijd nieuwe bouwwerken zouden zijn opgericht, stellen we ons op het standpunt dat wij hierover nooit eerder meldingen van hebben ontvangen, danwel dat wij nog geen overtredingen hebben kunnen constateren.
6. Tot slot benadrukken wij dat het bepalen van vergunningsvrije bouwwerken lastige materie is. Wij wijzen u erop dat niet elk bijbehorend bouwwerk, welke gebouwd is buiten het bouwvlak, van rechtswege niet vergunningsvrij kan zijn. Voor het bepalen of er sprake is van een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk is relevant dat bepaald wordt wat het achtererfgebied is en het bebouwingsgebied. Daarnaast is het van belang om te bepalen hoeveel vierkante meters er reeds is gebouwd en hoeveel er nog gebouwd mag worden. Op het moment de vergunningsvrije mogelijkheden, al dan niet in of uit het bouwvlak, benut zijn, zijn de regels uit het omgevingsplan leidend.
7. Voor het geval u van mening bent dat u handhavingsverzoeken dient in te dienen teneinde vast te kunnen stellen of u niet wordt benadeeld, merken wij u op dat u vrij bent deze in te dienen. Wij zullen elk verzoek tot handhaving conform wet- en regelgeving in behandeling nemen en daarbij allereerst bepalen of u al dan niet ontvankelijk bent in uw aanvraag.

Conclusie: uw zienswijzen geven ons geen aanleiding om ons voornemen niet uit te voeren.

Legalisatieonderzoek

Wij hebben onderzocht of legalisatie van de overtreding door het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk is. Het realiseren van het vrijstaand bijgebouw vormt een

inbreuk op de planologische regels uit het omgevingsplan. Immers is het vrijstaand bijgebouw gerealiseerd buiten het bouwvlak en is het groter dan planologisch is toegestaan. Dat u het vrijstaand bijgebouw heeft gerealiseerd zonder over een omgevingsvergunning te beschikken is in beginsel voldoende om het opleggen van een last onder dwangsom of het toepassen van bestuursdwang te rechtvaardigen. Omdat het vrijstaand bijgebouw niet past binnen de kaders van het omgevingsplan, is dus een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk. We noemen dit een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). We hebben deze mogelijkheden onderzocht en komen tot de conclusie dat wij hieraan geen medewerking willen verlenen.

De gemeente Waalre kent een groen beeld en staat bekend om zijn groene uitstraling. Het is daarom van belang dat de kwaliteit van het groenstructuur behouden blijft door de huidige waardevolle structuren vast te leggen. Enkel hierdoor kunnen we de groene uitstraling in stand houden. De bosvilla's worden gekenmerkt door hun groenstructuur. De villa's liggen immers in een groene omgeving midden in het bosgebied van Waalre. Bij de totstandkoming van de planologische regels is er door de gemeenteraad bewust voor gekozen om bij de bosvilla's grote bouwvlakken op te nemen zodat er voldoende bouwmogelijkheden zijn. Hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen kunnen om die reden opgericht worden in het bouwvlak waarbij de groenstructuur van de bosvilla's bewaard blijven. Door af te wijken van deze regels raakt deze groenstructuur verloren.

Conclusie: het vrijstaand bijgebouw komt niet voor legalisatie in aanmerking.

Handhavend optreden niet onevenredig

Wij zijn van mening dat uw belang, het ongestoord kunnen voortzetten van de overtredingen, ondergeschikt is aan het algemeen belang dat gediend is bij de handhaving van de voorschriften uit het omgevingsplan. Daarnaast zijn wij van oordeel dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan wij, in afwijking van het omgevingsplan, zouden kunnen besluiten om af te zien van handhavend optreden.

Bevoegdheid

Artikel 125 van de Gemeentewet geeft ons de bevoegdheid tot het opleggen van een last onder bestuursdwang. Artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht geeft ons de bevoegdheid om ook te kiezen voor een last onder dwangsom.

Besluit last onder dwangsom

Wij besluiten om u onder het opleggen van een last onder dwangsom, de genoemde overtreding, bestaande uit het in strijd handelen met artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 22.2.3 van het omgevingsplan gemeente Waalre, onderdeel bestemmingsplan 'Aalst', te laten beëindigen en beëindigd te houden.

Dit kunt u doen door de volgende herstelmaatregelen te treffen:

1. Het vrijstaand bijgebouw (het tuinhuis) geheel te (laten) verwijderen en verwijderd te (laten) houden.

Wij stellen de begunstigingstermijn vast op **vier weken na dagtekening van dit besluit** tot oplegging van een last onder dwangsom. Voldoet u niet, niet volledig of niet tijdig aan de last binnen de gestelde begunstigingstermijn, dan verbeurt u dwangsommen, ten bedrage van **€ 1500,- per week** dat de overtreding – bestaande uit het in strijd handelen met artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet in samenhang gelezen met artikel 22.2.3 van het omgevingsplan gemeente Waalre, onderdeel bestemmingsplan 'Aalst', voortduurt, **met een maximum van € 15.000,-**

De hoogte van de dwangsom

De hoogte van de dwangsom baseren wij op de Leidraad handhavingsacties en begunstigingstermijnen. De dwangsom staat in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. De dwangsom geeft een vol-doende prikkel uit om de overtreding binnen de gestelde begunstigingstermijn te beëindigen en beëindigd te houden.

Dwangsom geen vrijbrief om overtreding in stand te laten

Op het moment dat de dwangsom is verbeurd en de overtreding is nog niet ongedaan gemaakt, dan kunnen wij u een nieuwe (en hogere) last onder dwangsom opleggen of middels een last onder bestuursdwang de overtreding ongedaan (laten) maken. De kosten daarvoor komen voor uw rekening.

Besluit geldt ook voor uw rechtsopvolgers

Dit besluit wordt op grond van artikel 18.4a van de Omgevingswet mede jegens uw rechtsopvolgers en iedere verdere rechtsopvolger genomen. Op grond van artikel 3, eerste lid van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken zal het besluit tevens worden ingeschreven in het kadaster.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Neem dan gerust contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. U heeft ook de mogelijkheid om bezwaar te maken. Dit kunt u doen door schriftelijk en binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit bij de gemeente Waalre een bezwaarschrift in te dienen. In uw bezwaarschrift vermeldt u in ieder geval de volgende gegevens:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons zaaknummer van het besluit noemen of een kopie meesturen.
- de redenen waarom u bezwaar maakt;
- de datum en uw handtekening.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre, Postbus 10.000, 5580 GA te Waalre. Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op.

Kunt u het besluit niet afwachten?

Indien u ons besluit niet kan afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted] telefoonnummer 040 – 22 82 500 of via het e-mailadres handhaving@waalre.nl. Vermeld altijd het zaaknummer of hou het zaaknummer bij de hand.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders Waalre,
Namens hen,

[redacted]

[redacted]

Juridisch adviseur vergunningen, toezicht en handhaving

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-03-2025 om 14:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 90726 nummer 110.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Regeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.